

Grand Conseil

Le compromis politique pour construire des logements abordables se consolide

Le contre-projet à l'initiative de l'Asloca a été accepté en commission. Mais rien n'est joué

**Daniel Audétat
Mathieu Signorell**

C'est un objectif majeur, et même existentiel pour le canton de Vaud, que vient de conforter une commission du Grand Conseil: parvenir à créer entre 5000 et 6000 logements nouveaux par année, dont une grande majorité à des loyers abordables pour la classe moyenne. Alors que seulement 4200 ont été mis sur le marché en 2013, la plupart à des prix élevés. Comment y arriver?

Sur la scène politique cantonale, deux voies se présentent. Celle de l'initiative de l'Association suisse des locataires (Asloca) intitulée «Stop à la pénurie de logements». Déposée en 2011, elle contraindrait les communes et le Canton à investir un montant annuel minimum dans la construction de logements à loyer modéré, avec la possibilité d'exproprier des terrains à bâtir inutilisés.

L'autre option, c'est celle du contre-projet que le Conseil d'Etat vaudois oppose à l'initiative de

l'Asloca. La conseillère d'Etat Verte Béatrice Métraux l'a présentée en septembre.

Un grand pas vient d'être fait sur cette voie. Le bureau du Grand Conseil a communiqué hier le rapport du président de la commission qui a planché sur la question pendant neuf séances et trente heures. Ce président, le libéral-radical Marc-Olivier Buffat, est résolument satisfait: «Gauche et droite ont établi un compromis.

Ce juste milieu ne peut être contesté que par les marges du monde de l'immobilier ou de la gauche.»

Elu de SolidaritéS, Jean-Michel Dolivo promet justement de livrer la semaine prochaine un rapport de minorité. Son opposition ne porte que sur un des deux volets des propositions du Conseil d'Etat. Celui qui donne une nouvelle formulation aux conditions selon lesquelles des maisons d'ha-

bitation peuvent être rénovées, transformées ou démolies. La nouvelle loi sur la préservation du parc locatif vaudois rassemble ainsi diverses législations dans un même cadre. «La protection des locataires en ressort affaiblie», considère Jean-Michel Dolivo.

«Chacun a dû faire des concessions, rétorque Marc-Olivier Buffat. Certes, le projet du Conseil d'Etat comporte deux volets, mais ils forment un paquet indissociable.»

Des concessions, la droite est amenée à en faire dans le premier volet, celui du contre-projet à l'initiative. Il ne lui déplaît pas qu'un «bonus en droit à bâtir» (10% de surface de plancher supplémentaire) soit accordé aux propriétaires et investisseurs qui intègrent dans un projet immobilier des «logements à loyer abordable». Elle a davantage de peine à accepter que les communes puissent fixer la proportion de ces

«logements d'utilité publique» par des quotas dans leurs plans d'affectation.

Points de friction

Mais un autre point est encore plus dur à avaler. C'est le droit de préemption sur des terrains en zone à bâtir auquel les communes et l'Etat pourront recourir pour réaliser des logements d'utilité publique. «Les libéraux-radicaux le refuseront si l'Asloca ne retire pas son initiative au profit du contre-projet avant le débat au Grand Conseil», menace le président du PLR cantonal, Frédéric Borloz.

Nicolas Rochat Fernandez, chef du groupe des députés socialistes, avertit à son tour: «Les discussions de la commission ont été vives et rudes. Pour l'instant, nous n'avons pas la garantie que la droite validera en plénum le paquet logement voulu par le Conseil d'Etat. Tel qu'il est ficelé, nous pouvons l'accepter. Mais si des amendements le dénaturent, nous reverrons notre position à l'égard de l'initiative.»

«Dans son état actuel, le contre-projet est un socle minimal, relève Anne Baehler Bech, secrétaire générale de l'Asloca. Sur cette base, nous pouvons donc envisager de retirer notre initiative. Mais nous ne le ferons certainement pas avant le vote final du parlement.» Le débat est programmé en septembre.

Ce qui gêne la droite

Le premier volet du «paquet logement» est constitué du contre-projet du Conseil d'Etat à l'initiative de l'Asloca. La commission l'a peu modifié. Mais la droite a du mal à accepter certaines de ses dispositions. «Du point de vue idéologique, le droit de préemption qu'il prévoit est même inacceptable pour certains d'entre nous», souligne la libérale-radical Christelle Luisier Brodard.

Le droit de préemption permet aux collectivités publiques d'obtenir la priorité pour acheter un terrain mis en vente par son propriétaire. L'idée a malgré tout passé la rampe de la commission. Une importante minorité (7 voix sur 15) voulait accorder ce droit

seulement aux communes.

Le gouvernement prévoyait que les collectivités publiques ne puissent pas employer leur droit de préemption quand un propriétaire vend son terrain à son conjoint, ses enfants ou ses parents. La commission a ajouté le terme juridiquement flou de «concubin».

La loi crée une catégorie de logements construits sans subventions: les «logements à loyer abordable» pour la classe moyenne. Selon les explications du Conseil d'Etat, un loyer abordable atteindrait au maximum 1900 francs pour un appartement de 3 pièces dans des villes comme Lausanne, Morges, Montreux, Nyon ou Yverdon.

Ce qui gêne la gauche

Le second volet du «paquet logement» consiste en une nouvelle loi «sur la préservation du parc locatif vaudois». Il pose surtout problème à gauche dans la mesure où il touche à la protection des locataires. C'est un vieux dossier qui refait surface ainsi. Il avait été gelé en 2011 à la suite du décès du conseiller d'Etat Jean-Claude Mermoud. La nouvelle loi a pour but d'alléger le dispositif qui, depuis 2005, soumet à autorisation la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation. Elle intègre les règles qui conditionnent la vente d'appartements loués. Cette révision vise à maintenir la protection du parc locatif sans qu'elle soit un frein

aux investissements. Membre de la commission, le socialiste Nicolas Mattenberger ne s'est pas associé au rapport de minorité que s'apprête à déposer Jean-Michel Dolivo, élu de SolidaritéS. «D'évidentes raisons politiques m'en ont dissuadé», explique-t-il. Pourtant, avec ses collègues de la gauche, il a défendu de nombreux amendements, le plus souvent en vain. Parmi les points contestés: la définition du seuil de pénurie de logements à partir duquel le système d'autorisation s'impose; ou de nouvelles exceptions qui s'élargissent par exemple aux appartements rénovés isolément à l'occasion du départ d'un locataire.